

## Naturnah und dennoch urban – Ihr Traum vom modernen Wohnen



**Objektnummer: 80134**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Linzer Straße                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 78,39 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 3,07 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 25,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 538.600,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 134,33 €                         |
| USt.:                         | 16,83 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

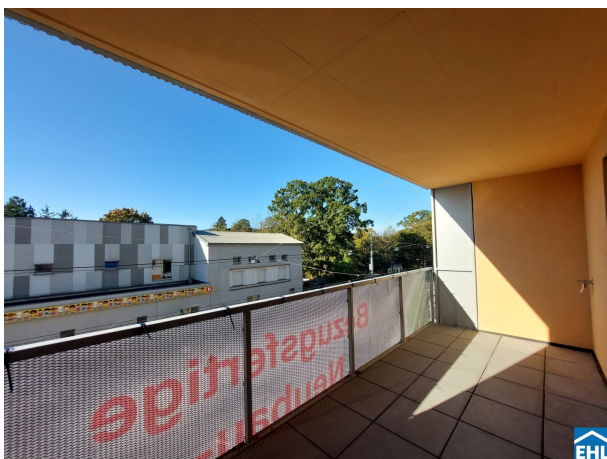


**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

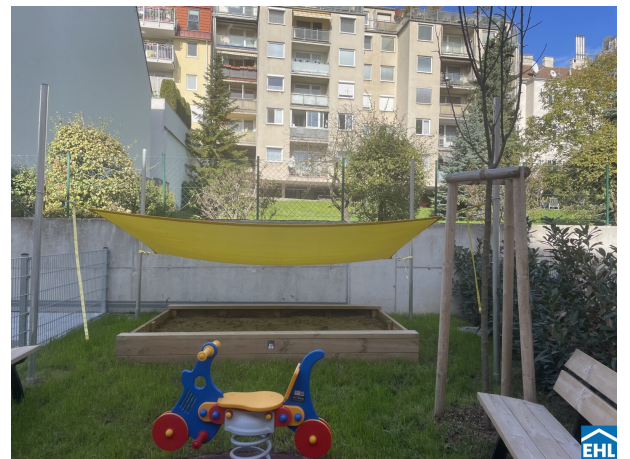
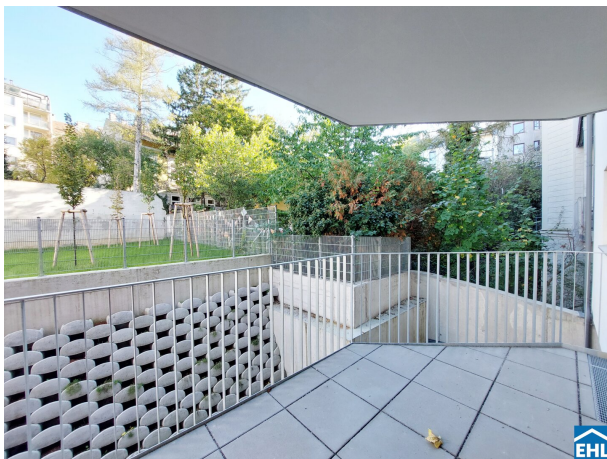
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

PROVISIONS-  
FREI FÜR  
DEN KÄUFER!









# WOHNHAUSANLAGE Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



Innenhof

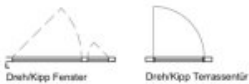


Linzer Straße

## FLÄCHEN

Linzer Straße 288  
Tür 07 im 2. Stock

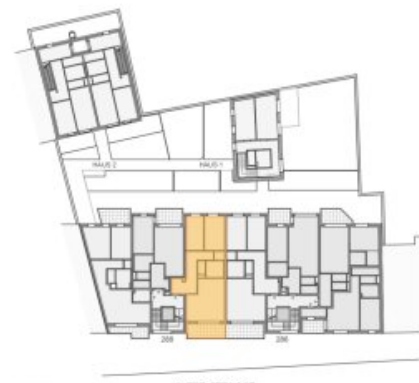
Anzahl der Zimmer: 3  
Wohnräume: 78,39 m<sup>2</sup>  
Loggia: 10,13 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,07 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

Wandverliesung bis Zargenoberkante  
Wandverliesung H=1,20m  
Standardraumhöhe ≥ 2,50m

|  |                          |  |                                 |
|--|--------------------------|--|---------------------------------|
|  | Rigid                    |  | D Drehfenster                   |
|  | Kerpenventil             |  | DK DrehKipp Fenster für         |
|  | Fancoil                  |  | FK Fluxverglasung               |
|  | Handtuchwärmer           |  | DF Dachflächenfenster           |
|  | Parkett                  |  | RH Raumhöhe                     |
|  | Keramischer Belag        |  | KA Kellerabteil                 |
|  | Betonplatten             |  | G Innenküche mit Glasauschnitt  |
|  | abgehängte Decke/Poterie |  | FPH Fertige Parapetenhöhe       |
|  |                          |  | GS Geschümpfen                  |
|  |                          |  | WM Waschmaschine                |
|  |                          |  | KS Küchenschrank                |
|  |                          |  | RR Regenfallrohr                |
|  |                          |  | PS Putzschicht                  |
|  |                          |  | KV Kerpenventil / Wasserauslass |
|  |                          |  | WL Wand-Lötlungskörper          |



## GESCHOSSPLAN



Planstand 28.10.2022

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zur Wohnungsausstattung, sie dienen lediglich als Einrichtungs-vorschlag. Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten. Naturmaße nehmen; Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Wohnen am Baumgartner-Casino-Park - mit exklusiver Lage und Komfort

#### Lebensraum neu gedacht!

Hier am Baumgartner Casino Park wird der Luxus vom großzügigen Lebensraum neu definiert!

Der beste Wohnraum ergibt sich aus gut durchdachte Grundrisse mit ausgezeichneten Zimmergrößen und lichtdurchfluteten Räumen. Jede Wohnung bietet zudem Freiflächen wie Loggia, Terrasse oder Garten – ideale Rückzugsorte zum Entspannen und Genießen.

**Sie wünschen noch mehr?** Im idyllischen Innenhof erwartet Sie ein exklusives Doppelhaus mit zwei 4-Zimmer-Maisonettewohnungen, die zusätzlich über integrierte Büros verfügen. Hier verschmelzen Wohnen und Arbeiten zu einer perfekten Symbiose – für ein Leben ohne Kompromisse.

Jede Wohnung besticht durch die Verwendung erstklassiger Materialien: Edle Parkettböden verleihen den Wohnräumen Wärme und Eleganz, während in den stilvoll gestalteten Nassräumen hochwertiges Feinsteinzeug im Format 30 x 60 cm sowie sorgfältig ausgewählte Keramiken und Armaturen zum Einsatz kommen.

Für optimalen Komfort sorgt der außenliegende Sonnenschutz in Form von Raffstores, die bequem per Fernbedienung gesteuert werden können.

#### Und noch ein Vorteil:

Durch die Niedrigenergiebauweise und einem intelligenten Anergienetz profitieren Sie von unschlagbar günstigen Heiz- und Warmwasserkosten. Über Tiefensonden wird die Erdwärme genützt und im Solespeicher gespeichert, zusätzlich sind Sonnenkollektoren errichtet worden. Die Heizung und Temperierung erfolgt über eine Betonkernaktivierung in der Geschoßdecke.

#### Die Ausstattung:

- Parkettböden und Feinsteinzeug
- Fenster mit außenliegenden Raffstores
- Deckenheizung und -kühlung



- Wärmepumpenanlage mit Geothermie (Tiefenbohrungen) und PV-Anlagen
- Heizung und Temperierung über die Wohnraumdecke
- Barrierefreier Zugang vom Keller bis zur Wohnebene dank Liftanlage
- Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage

### **Die Lage:**

Die Linzer Straße 286-288 in Penzing verbindet städtisches Leben mit einem hohen Maß an Ruhe und Grünflächen, was sie besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber macht.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Restaurants. Auch kulturelle Einrichtungen wie das Technische Museum und das Schloss Schönbrunn mit seinem weitläufigen Park und dem Tiergarten sind nicht weit entfernt.

Für Erholung und Freizeitaktivitäten vor der Tür ist der Casino Park wie geschaffen, aber auch der nahegelegene Wienerwald sowie der Schlosspark Schönbrunn laden zu Spaziergängen, Sport oder einfach zum Entspannen im Grünen ein.

Öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahnen und Busse sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen. Zudem ist die U-Bahn-Station Hütteldorf in wenigen Minuten erreichbar, was eine ausgezeichnete Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz sicherstellt.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Buslinie 47A mit Anbindung an die U4 (Ober St. Veit)
- Straßenbahnlinie 52 (Hochsatzengasse) , 49 (Hochsatzengasse/Hütteldorfer Straße)

Ein Stellplatz kann ab € 32.000,- oder € 28.700 netto zzgl 20% USt. angekauft werden.

## **Provisionsfrei für den Käufer!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

U-Bahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.